

Вопрос: Об определении срока владения недвижимым имуществом, включая совместную собственность супругов, в целях НДФЛ при его продаже, если в собственности нет иного жилого помещения.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 12 октября 2021 г. N 03-04-05/82492

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 11.08.2021 по вопросу налогообложения доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](#) и [пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 217.1](#) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в [пункте 3 статьи 217.1](#) Кодекса.

В частности, [подпунктом 4 пункта 3 статьи 217.1](#) Кодекса установлено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года в случае, если в собственности налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение не находится иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение).

При этом на основании [абзаца второго подпункта 4 пункта 3 статьи 217.1](#) Кодекса в целях указанного подпункта не учитывается жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приобретенное (приобретенная) в собственность налогоплательщика и (или) его супруга (супруги) в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение (проданную долю в праве собственности на жилое помещение) от налогоплательщика к покупателю.

Таким образом, если на момент продажи квартиры в собственности налогоплательщика не находится иное жилое помещение (за исключением случаев, предусмотренных [абзацем вторым подпункта 4 пункта 3 статьи 217.1](#) Кодекса), то минимальный предельный срок владения проданной квартирой будет составлять три года.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 54.1](#) Кодекса не допускается уменьшение налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов), об

объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности налогоплательщика.

Согласно [пункту 2 статьи 54.1](#) Кодекса при отсутствии обстоятельств, предусмотренных [пунктом 1 данной статьи](#), по имевшим место сделкам (операциям) налогоплательщик вправе уменьшить налоговую базу и (или) сумму подлежащего уплате налога в соответствии с правилами соответствующей главы части второй настоящего [Кодекса](#) при соблюдении одновременно следующих условий:

1) основной целью совершения сделки (операции) не являются неуплата (неполная уплата) и (или) зачет (возврат) суммы налога;

2) обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.

Таким образом, если действия перед продажей объекта недвижимого имущества направлены на изменение режима владения таким имуществом в целях освобождения от налогообложения доходов от его реализации, которые, в частности, при отсутствии указанных действий облагались бы налогом на доходы физических лиц, то, по мнению Департамента, освобождение неприменимо.

Заместитель директора Департамента
Р.А.ЛЫКОВ

12.10.2021
